




LAUTESLAGER


Thuis in Utrecht




PRINSESWEG 95

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

118 m² 

213 m² 

4 (3 Slaapkamers) 





KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	213 m ²
Inhoud	419 m ³
Type object	Hoekwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1967

Energie label	C
---------------	---

Tuin

Tuintypen	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	West

CV ketel

CV ketel	Hr-107
Combiketel	Ja



OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning met garage, gedeelde oprit en royale tuin op een groene locatie in Nieuwegein!

Aan de Prinsessenweg in Nieuwegein staat deze ruime hoekwoning met vrijstaande garage, berging, gedeelde oprit en een bijzonder royale tuin. De woning is gebouwd in 1967 en beschikt over 118 m² woonoppervlakte. Dankzij de praktische indeling, de ruime buitenruimte en de hoekligging biedt de woning volop mogelijkheden voor kopers die hun toekomstige thuis geheel naar eigen smaak willen inrichten.

Locatie

De woning ligt in de geliefde wijk Vreeswijk, een groene en rustige woonomgeving met een prettige, dorpse sfeer. Tegenover de woning bevindt zich een beschermd natuurgebied, een prachtig Elzenbos, waardoor u dagelijks kunt genieten van een groen en vrij uitzicht. Op korte afstand bevinden zich diverse scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. Ook de historische kern van Vreeswijk met haar gezellige horeca aan het water ligt binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto zijn de A2 en A27 snel bereikbaar en dankzij de nabijgelegen bus- en tramverbindingen is er een goede verbinding met Utrecht en de rest van de regio. Ook het centrum van Nieuwegein en winkelcentrum Cityplaza zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, toilet, praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreed je de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk licht. De erker aan de voorzijde geeft de woonkamer extra karakter en zorgt voor een prettig uitzicht op het groen voor de woning. De aanwezige houtkachel vormt een sfeervolle blikvanger.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de eetkamer, die door de grote schuifpui een fraaie verbinding met de tuin heeft. Hierdoor geniet je hier van veel lichtinval en een mooi uitzicht op het groen.

De halfopen keuken grenst aan de eetkamer en beschikt over diverse kastruimte. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Deze biedt extra bergruimte, plaats voor witgoed en een directe toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is bijzonder royaal en vormt een van de grote pluspunten van de woning. Dankzij de diepte en het vele groen biedt de tuin volop privacy en diverse mogelijkheden voor terrassen, tuinliefhebbers of spelende kinderen. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande garage, ideaal als hobbyruimte, werkplaats of extra opslag. Tevens beschikt de woning over een gedeelde oprit.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een grote kledingkast. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens van een goed formaat. Beide kamers profiteren van veel daglicht dankzij de grote raampartijen.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, een derde slaapkamer en diverse praktische bergruimten.

De slaapkamer is verrassend ruim en profiteert van de aanwezigheid van een dakkapel, waardoor er extra licht en ruimte ontstaat. De royale overloop biedt mogelijkheden voor een werk-, hobby- of studeerplek. Daarnaast bevinden zich onder de kap verschillende praktische bergruimten, waardoor er volop opbergmogelijkheden aanwezig zijn.

Vliering

De vliering is bereikbaar middels een losse trap. Deze praktische ruimte biedt extra mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.

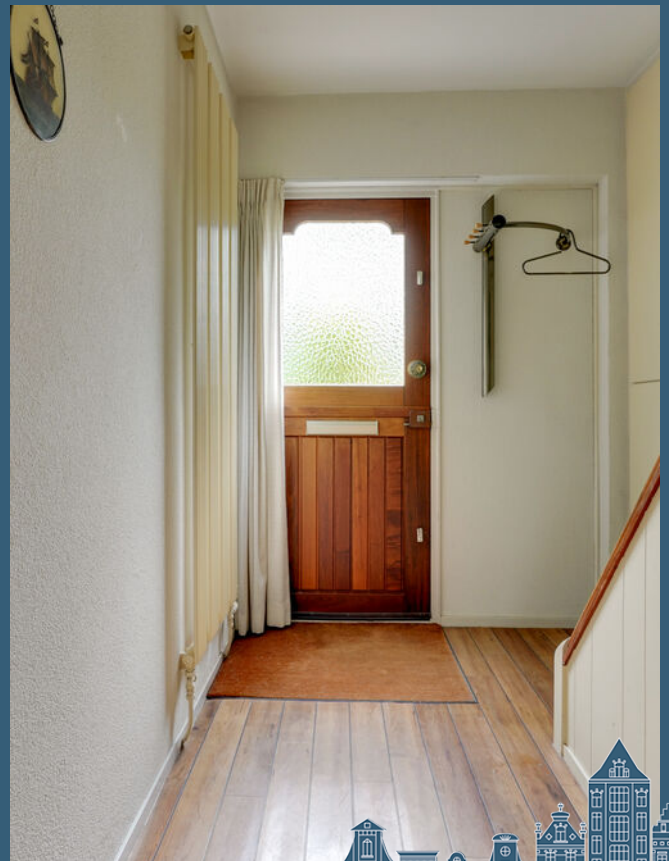


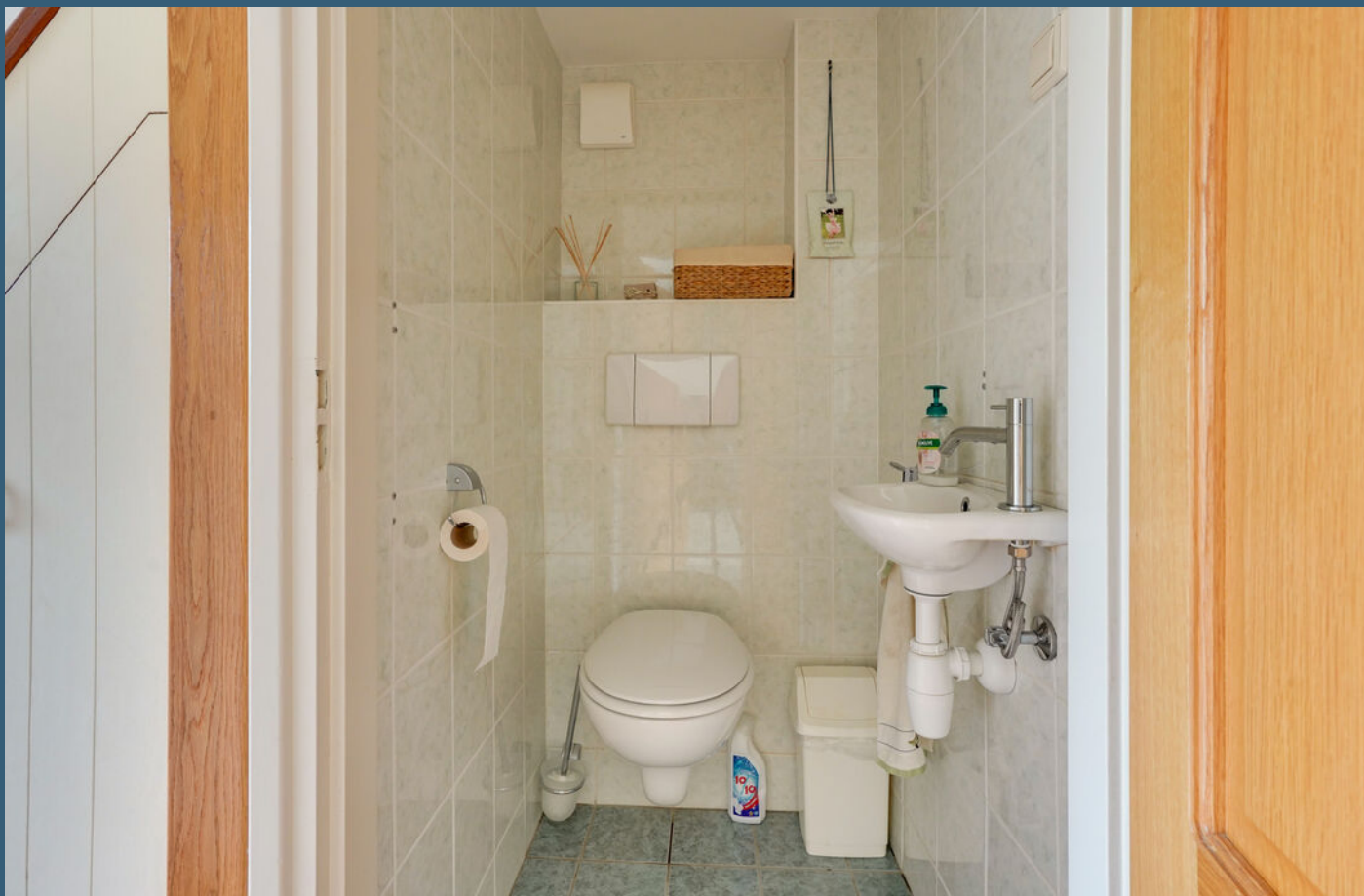
OMSCHRIJVING VERVOLG

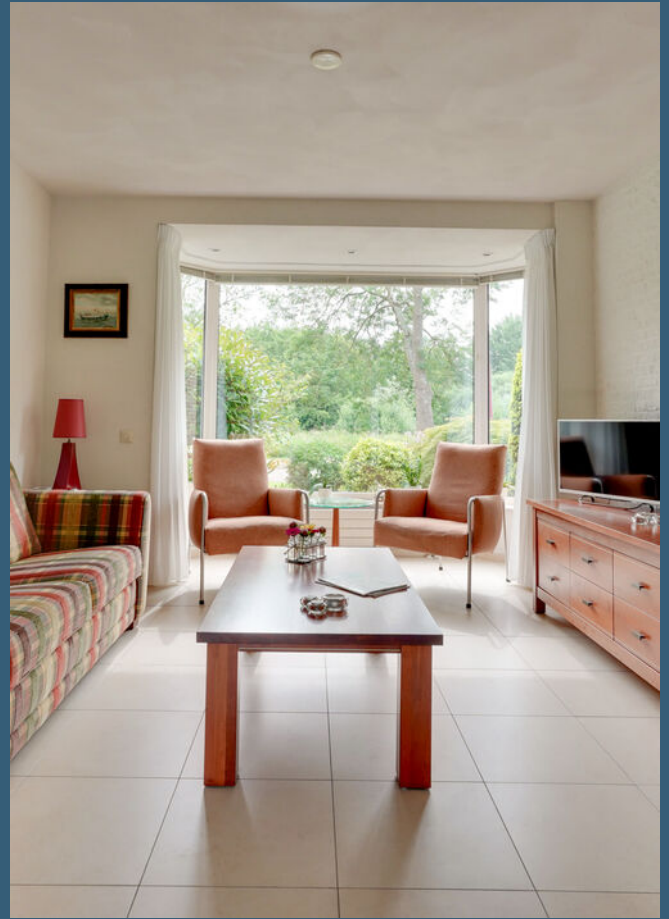
Bijzonderheden

- * Ruime hoekwoning met circa 118 m² woonoppervlakte;
- * Gelegen in het geliefde Vreeswijk;
- * Woning ligt tegenover een beschermd natuurgebied (Elzenbos);
- * Diepe achtertuin met vrijstaande garage, ideaal als hobbyruimte, werkplaats of berging;
- * Gedeelde oprit aanwezig;
- * Praktische bijkeuken met achterom;
- * De grote slaapkamer achter beschikt over airconditioning;
- * Begane grond beschikt over vloerverwarming;
- * Vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing;
- * De grote zijgevel is recent geïsoleerd;
- * Energielabel C, geldig tot 22 mei 2036;
- * Verwarming en warm water middels een cv-combiketel;
- * Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond en is derhalve niet volledig op de hoogte van de staat van de woning;
- * Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- * De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopovereenkomst, waarin aanvullende clausules kunnen worden opgenomen, waaronder een ouderdomsclausule en een voorbehoud financiering;
- * Alle moeite is genomen om de informatie zo accuraat mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet uitsluitend op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die voor u van belang zijn;
- * Indien u de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij u naar de regeling van de gemeente Nieuwegein;
- * Oplevering in overleg, eventueel op korte termijn.

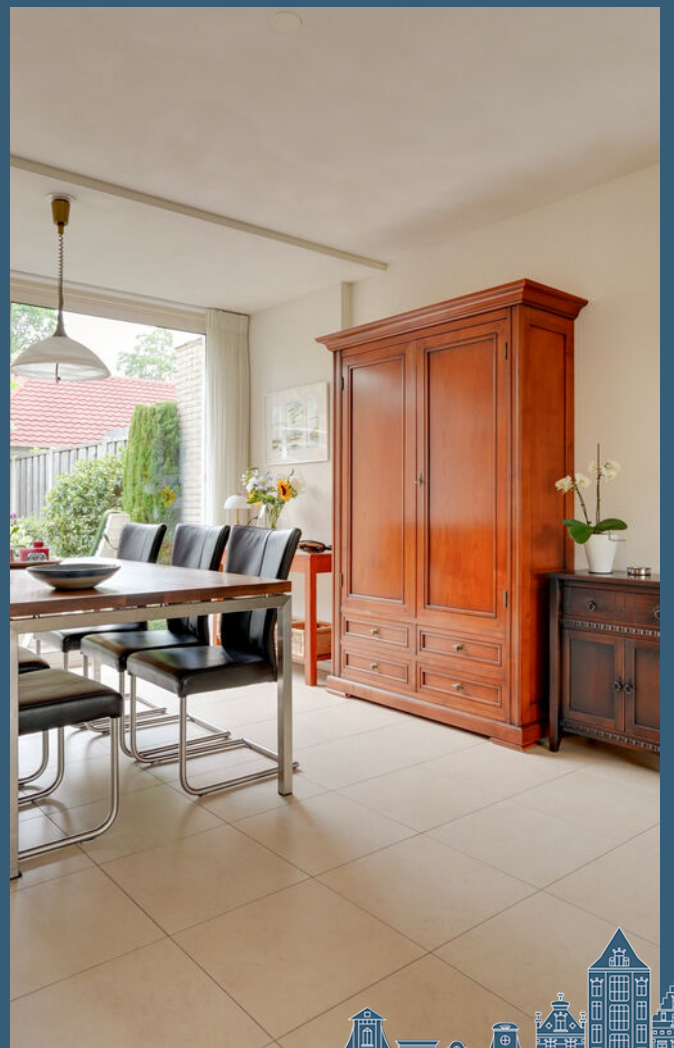


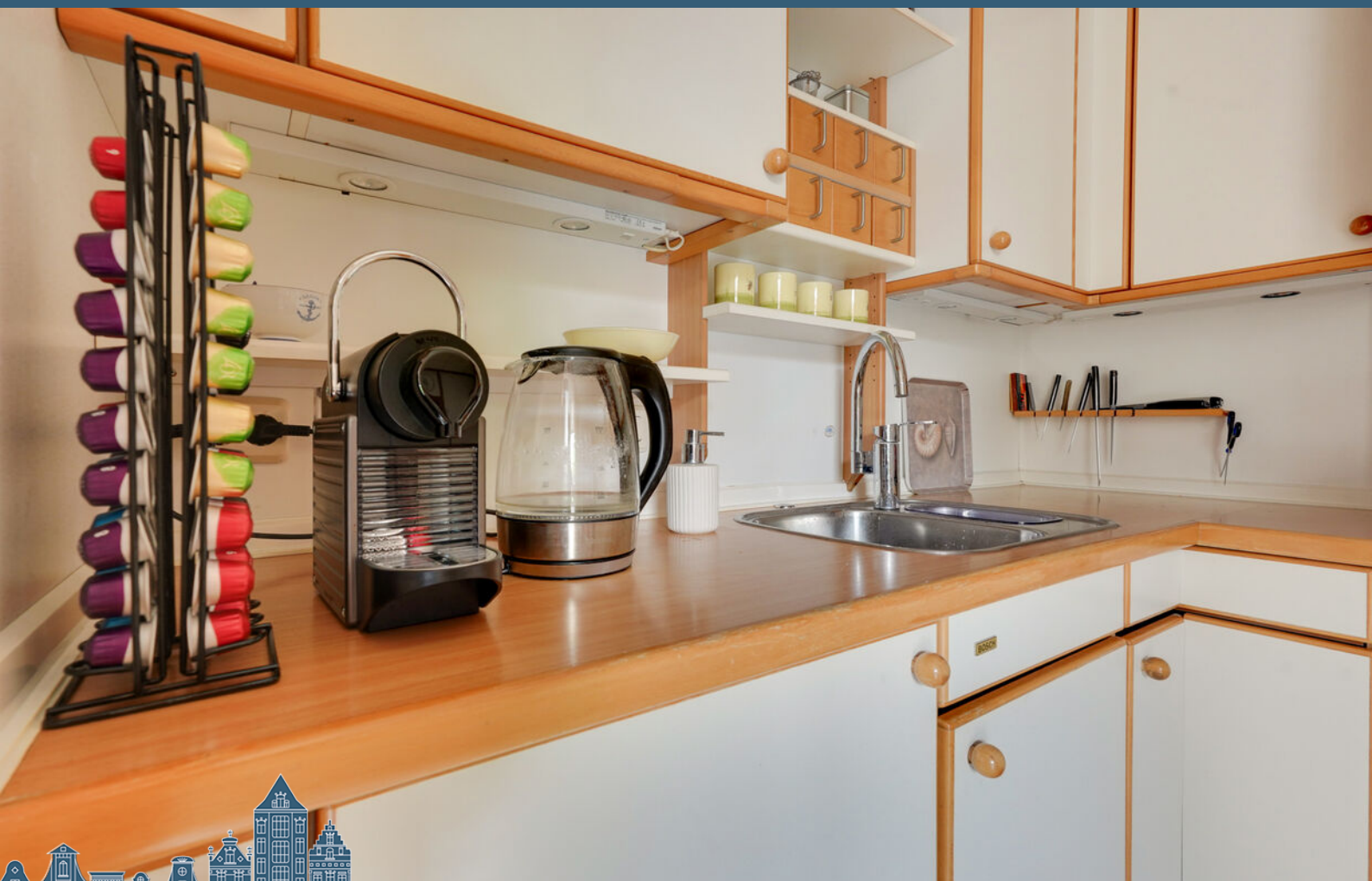


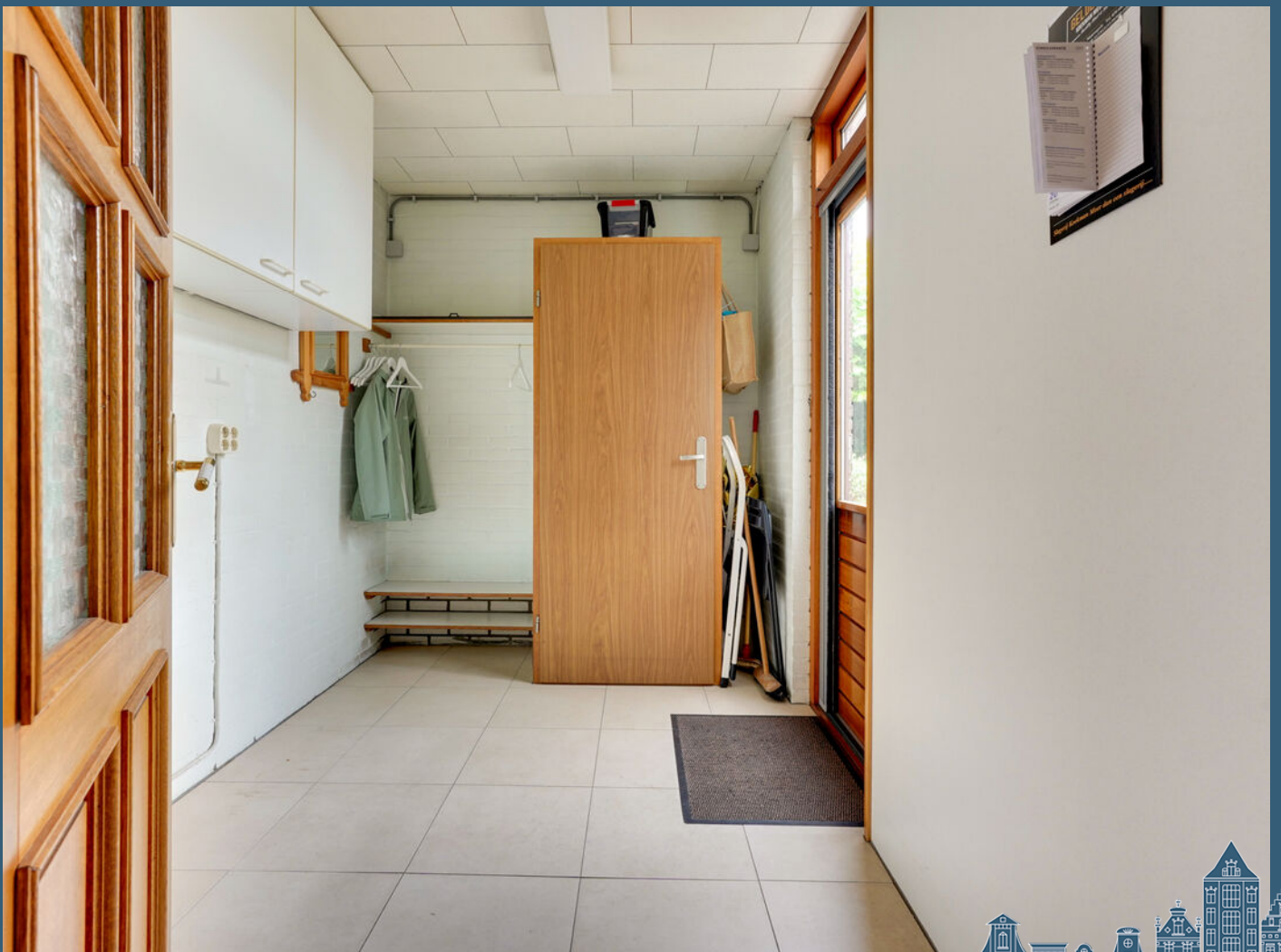




















































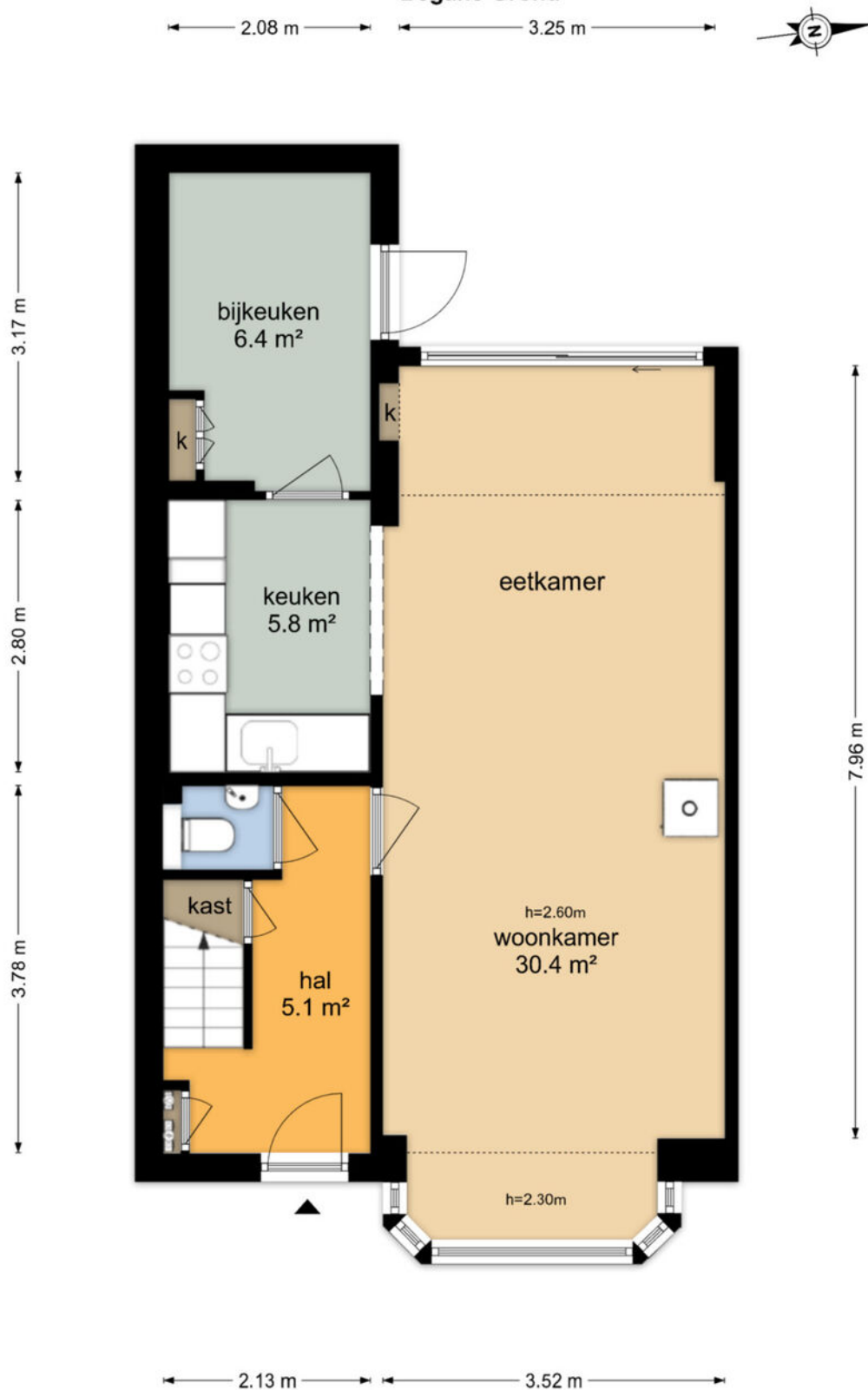




PLATTEGROND



Prinsessenweg 95 - Nieuwegein Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

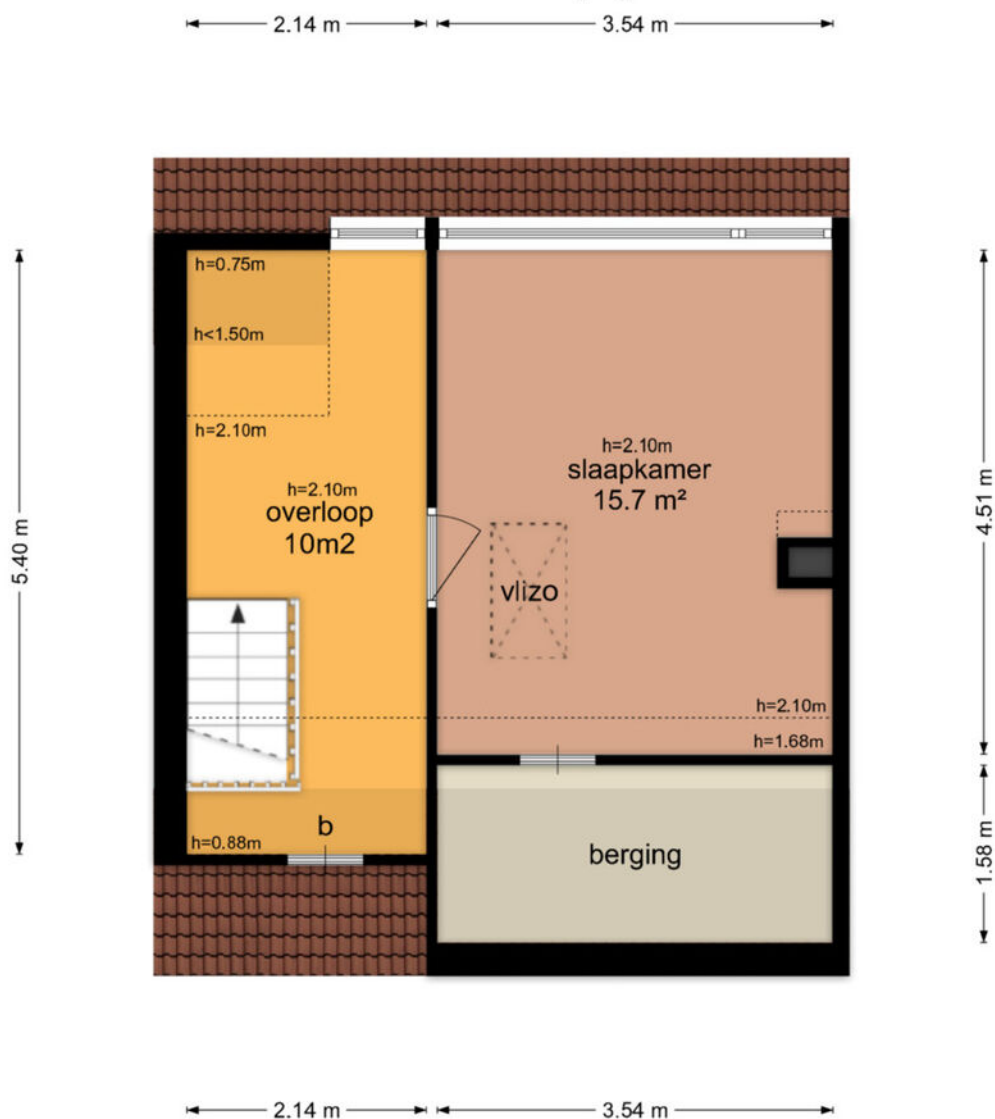
Prinsessenweg 95 - Nieuwegein
Eerste Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

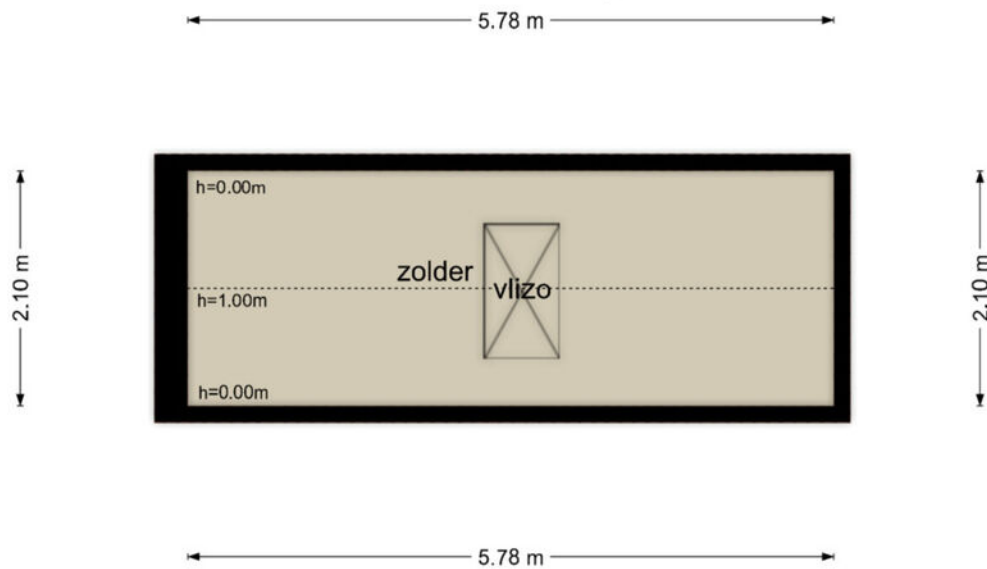
Prinsessenweg 95 - Nieuwegein Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



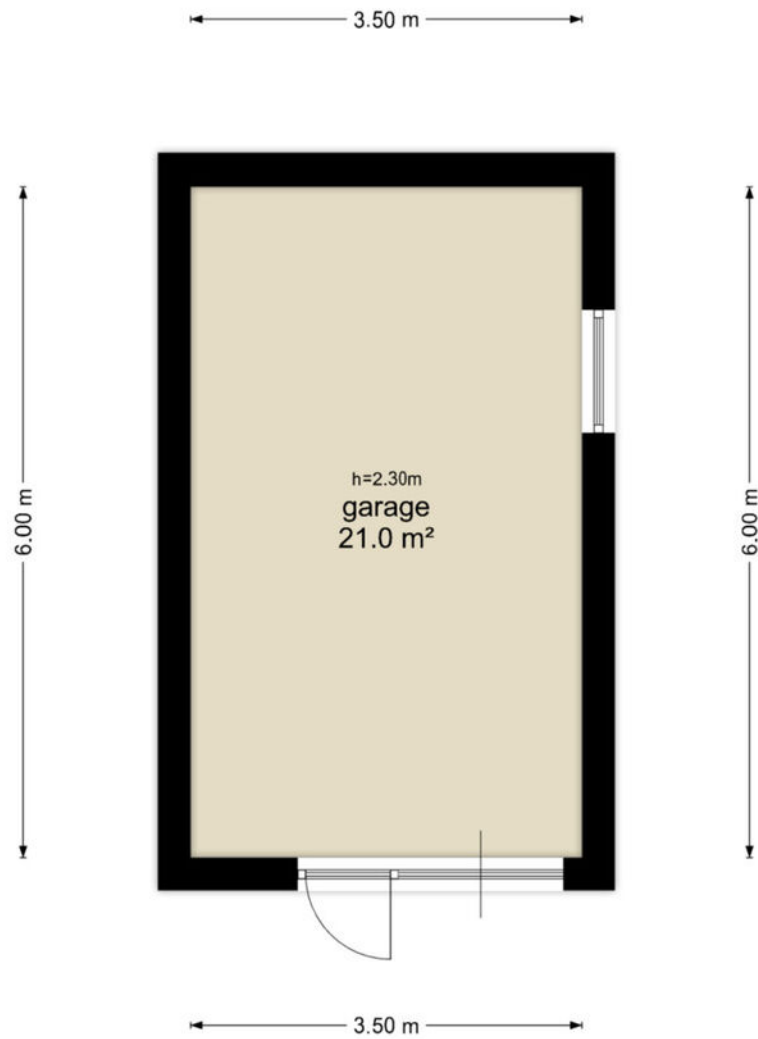
PLATTEGROND

**Prinsessenweg 95 - Nieuwegein
Derde Verdieping**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Prinsessenweg 95 - Nieuwegein Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



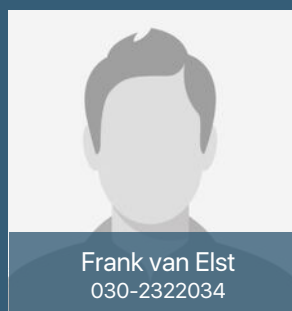
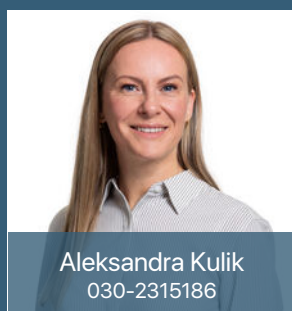
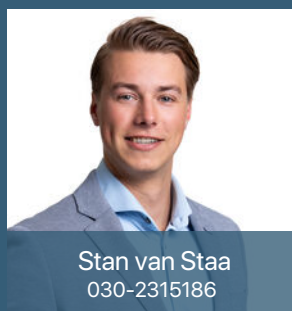
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vreeswijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie B	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3364	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



ONS TEAM



DIENSTEN

Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Witte Vrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHB.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**



UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om

door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Louteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel:

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bedenkijd en ondertekenen koopovereenkomst:

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.





LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht

LAUTESLAGER STEUNT STICHTING MET JE HART

Voor ons 175-jarig jubileum nodigden we ouderen uit voor een warm diner – een moment van aandacht en verbinding. Samen met Stichting Met je Hart zetten we ons in tegen eenzaamheid onder ouderen.

HELPT U MEE?

Scan de QR-code en doneer eenvoudig via de website.



ELKE BIJDRAGE MAAKT VERSCHIL



met je hart



Hartelijke groet,

Team Lauteslager Makelaars

Ambassadeur Stichting Met je Hart



www.metjehart.nl



LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

lautestlager.nl

